

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000322612

Uw kenmerk

Datum 3 juni 2013
Betreft Antwoorden Kamervragen lid Jansen (SP) over
particuliere erfpacht

Hiermee bied ik u aan, mede namens de minister van Veiligheid en Justitie, de antwoorden op de Kamervragen van lid Jansen (SP) over particuliere erfpacht.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2013Z08173

Kenmerk
2013-0000322612

Antwoorden op vragen van het lid Paulus Jansen (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst en de minister van Veiligheid en Justitie over particuliere erfpacht (ingezonden 22 april 2013).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Particuliere erfpacht: drama duurt voort»¹ en herinnert u zich het debat² over de wenselijkheid om de rechtsbescherming van particuliere erfpachters te verbeteren?

Antwoord 1

Ja. Het debat waaraan wordt gerefereerd heeft plaatsgevonden met mijn ambtsvoorganger s en betrof meer in het algemeen de brief over de voor- en nadelen van erfpacht.

Vraag 2

Bij hoeveel woningen waarop particuliere erfpacht van toepassing is, is sinds het van kracht worden van de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten, door banken geen hypotheek verstrekt op grond van een oranje of rode toets?

Indien u dat niet weet, onderschrijft u dat deze informatie voor u en de Kamer cruciaal is om een oordeel te vormen over de noodzaak voor een betere consumentenbescherming tegen onredelijke erfpachtbepalingen? Op welke termijn denkt u deze informatie aan de Kamer te kunnen verstrekken?

Antwoord 2

Partijen zoals de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis (VEH), Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en Stichting gedupeerden Particuliere Erfpacht (SGPE) hebben voor erfpacht die vóór 31 december 2012 is gevestigd gezamenlijk "Criteria voor de financierbaarheid van erfpachtrechten" opgesteld. Voor erfpachtrechten, gevestigd na 1 januari 2013 is de "Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013" in het leven geroepen. Voor erfpachtrechten van vóór 31-12-12 geldt dat deze onder andere getoetst kunnen worden door een notaris. Voor de vestiging van een nieuw erfpachtrecht zullen notarissen gebruik gaan maken van een modelovereenkomst op basis van de bancaire richtlijn. Sinds de brede acceptatie van de criteria voor de financierbaarheid van erfpachtrechten en de bancaire richtlijn, vormt het feit dat het om particuliere erfpacht gaat geen beletsel voor financiering meer.

Het is mij en evenmin KNB en NVB bekend bij hoeveel woningen met particuliere erfpacht sinds het van kracht worden van de "criteria" door banken geen hypotheek is verstrekt op grond van een op die criteria gebaseerde oranje of rood antwoord. Uiteraard hanteren banken naast de criteria voor erfpachtcontracten eigen verstrekkingsbeleid voor hypothecaire financieringen op basis waarvan zij ook woonlasten, "loan to income", beoordelen.

Het verkrijgen van precieze cijfers op dit terrein is naar mijn idee niet cruciaal voor de stelling van de vragensteller dat behoefte bestaat aan een goede

¹ Vastgoed Adviseur/VBO Makelaar, april 2013

² Algemeen overleg erfpacht d.d. 11 december 2011, 29453-224

consumentenbescherming tegen onredelijke erfpachtbepalingen, in het bijzonder ter zake van de financierbaarheid van de particuliere erfpacht. Met het oog daarop zijn immers de voormelde criteria in gezamenlijk overleg tussen de banken, erfpachters en erfverpachters, notariaat, makelaars en koepelorganisaties tot stand gekomen. Thans kunnen bestaande erfpachtrechten aan de toetsingscriteria worden getoetst bij elke notaris of andere deskundige in Nederland. Dat neemt niet weg dat hypothecaire financiering uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke banken blijft.

Vraag 3

Klopt de conclusie van de directeur van het Nederlands Instituut voor Erfpacht dat slechts een kwart van de particuliere erfpachtcontracten voldoet aan de bancaire richtlijn en dat een kwart van de erfverpachters aangemerkt moet worden als «moedwillige weigeraar»?

Zo ja, bent u er inmiddels ook van overtuigd dat het wenselijk is om de bancaire richtlijn algemeen verbindend te verklaren voor nieuwe erfpachtcontracten en een wettelijke regeling vast te stellen waardoor wurgcontracten verplicht moeten worden omgezet naar een erfpachtcontract dat voldoet aan de bancaire richtlijn?

Indien u deze conclusie niet onderschrijft, op welke gronden baseert u dit standpunt?

Antwoord 3

Ik beschik niet over cijfers aan de hand waarvan kan worden gecontroleerd of de conclusie van de directeur van het Nederlands Instituut voor Erfpacht juist is. Het notariaat, de grootste aanbieder van erfpachtopinies, heeft die gegevens evenmin.

Het is niet wenselijk de bancaire richtlijn algemeen verbindend te verklaren. Voor nieuwe erfpachtcontracten zou een dergelijke maatregel overbodig zijn. Enerzijds omdat nieuwe erfpachtcontracten al rekening zullen houden met de financierbaarheid, anderzijds omdat er goede redenen kunnen zijn om gemotiveerd van een of enkele criteria af te wijken. Bovendien geldt dat zowel de vestiging van een erfpachtrecht als de hypothecaire financiering daarvan slechts tot stand kan komen door inschakeling van een notaris.

Voor zover de vragensteller doelt op het algemeen verbindend maken van de "Criteria voor de financierbaarheid van erfpachtsrechten", die van toepassing is op erfpachtovereenkomsten van voor 1 januari 2013, is algemeen verbindend verklaren evenmin wenselijk. Ik hecht aan de bestaande regeling van erfpacht die aan partijen de nodige vrijheid laat. Erfpachtcontracten kunnen daarbij sterk uiteen lopen. Algemeen verbindend verklaring van de criteria - of van de bancaire richtlijn - zou daarom een te strak regime vormen. Er dient voldoende ruimte te blijven bestaan voor erfpachtcontracten op maat, toegesneden op de omstandigheden van het bijzondere geval. Dat geldt zowel voor bestaande als voor toekomstige erfpachtcontracten.

Wanneer een erfverpachter "moedwillig" weigert mee te werken aan een aanpassing van het erfpachtcontract aan de "criteria" of aan de bancaire richtlijn, wil dat niet zeggen dat de erfpachter iedere mogelijkheid mist om de erfverpachter tot medewerking te bewegen. Juist het feit dat erfverpachter en erfpachter bij het sluiten van de overeenkomst, over een grote mate van contractvrijheid beschikten, brengt mee dat tussen hen ook de normen van redelijkheid en billijkheid gelden, die impliceren dat partijen over en weer met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening moeten houden (de artikelen 6:2 en 6:248 Burgerlijk Wetboek). De gerechtvaardigde belangen van de erfpachter kunnen meebrengen dat hij aanspraak kan maken op een aanpassing van de erfpachtvoorwaarden, in het bijzonder wanneer de erfverpachter geen redelijk

belang heeft zich daartegen te verzetten. Het gaat hier om een algemene maatstaf die voor het hele contractenrecht geldt.³ Zijn op de erfpacht algemene voorwaarden van toepassing, dan geldt voorts de regeling betreffende de toetsing van algemene voorwaarden, opgenomen in de artikelen 6:231 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dat brengt mee dat bedingen in de overeenkomst vernietigbaar zijn, indien zij, gelet op onder meer de wederzijds kenbare belangen van partijen, voor de wederpartij van de gebruiker van die voorwaarden onredelijk bezwarend zijn.

Vraag 4

Hebben Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), makelaarsorganisaties, Vereniging Eigen Huis, het notariaat en verenigingen van erfpachters u sinds december 2011 opnieuw benaderd met suggesties voor een Erfpachtwet? Zo ja, wat is uw reactie op de suggesties van de zijde van deze belangenorganisaties?

Antwoord 4

Over een Erfpachtwet ben ik noch de minister van Veiligheid en Justitie benaderd. Erfpacht is sinds 1992 geregeld in titel 7 van Boek 5 van het BW. Zoals in antwoord op vraag 3 aangegeven zijn daarop de eisen van redelijkheid en billijkheid en de regels betreffende algemene voorwaarden van toepassing.

Wel hebben naar aanleiding van de brief van 23 mei 2011 van mijn ambtsvoorganger over de voor- en nadelen van erfpacht (Kamerstukken II 2010-2011, 32 500 VII) besprekingen plaats gevonden met de NVB. Ook is met de NVM en de VEH gesproken over passages in die brief, met name betreffende de modelkoopovereenkomst en de aandacht voor erfpacht op websites. Op beide wordt bij het antwoord op vraag 5 teruggekomen.

Tenslotte heeft de SEBA, waarvan de voorzitter dezelfde is als de directeur van het in vraag 3 genoemde Nederlandse Instituut voor Erfpacht, zijn ontevredenheid met de Bancaire richtlijn kenbaar gemaakt. De kritiek betrof echter meer het erfpachtrecht in het algemeen dan de richtlijn. Het betrof een pleidooi voor een sterk inperken van de contractsvrijheid, waar het kabinet geen voorstander van is. .

Vraag 5

Wat is er sinds december 2011 bereikt op het gebied van het transparanter maken van woningadvertenties voor woningen op erfpachtgrond? Is of komt er een bindende richtlijn voor de informatie die een advertentie dient te bevatten over de status van de grond onder een woning?

Antwoord 5

Er komt geen bindende richtlijn voor de informatie in de gedrukte pers. Ik ga ervan uit dat de meeste geïnteresseerden in een woning bij daadwerkelijke interesse zich niet uitsluitend richten op de advertentie, maar zich nader informeren, bijvoorbeeld door een woningwebsite te bezoeken of contact op te nemen met de adverteerder (makelaar). In de brief van de toenmalige minister Donner is alleen de wenselijkheid aangegeven van de vermelding van erfpacht bij advertenties op websites. Daar wordt inmiddels behoorlijk aan voldaan. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) heeft haar ICT zodanig aangepast dat op Funda voor de invullende makelaar een apart veld met informatie over erfpacht wordt getoond. Daarmee is het voor de bezoeker van de website Funda zichtbaar of van erfpacht sprake is. Ook op andere websites zoals die van VBO Makelaar en Jaap kan de bezoeker een verwijzing naar erfpacht vinden.

³ Zie bijv. Hoge Raad 19 oktober 2007, NJ 2007, 565, overweging 3.5.

Het is aan de burger zelf om zich te informeren over de inhoud van het erfpachtrecht. Om die reden zal ter ondersteuning van de burger, met medewerking van de KNB, een publieksfolder over erfpacht gemaakt worden die ook op internet wordt geplaatst. . Daarin zal gewezen worden op de basisprincipes van erfpacht, vooral ook omdat door de discussie over erfpacht inmiddels een vrees lijkt te bestaan bij sommige overheden en marktpartijen om een erfpachtrecht ook aldus te benoemen.

Kenmerk
2013-0000322612

Daarnaast werken de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond aan herziening van hun modelkoopovereenkomst voor woningen en appartementen. Naar verwachting van partijen zal het herziene model mede vastgesteld worden door VastgoedPRO en VBO Makelaar waardoor het een branchebreed karakter krijgt. Daarin worden, naast andere wijzigingen, ook de basiskennmerken van een eventueel erfpachtrecht opgenomen zoals de huidige canon en de herzieningsdatum. Andere modelovereenkomsten, zoals die van de KNB, bevatten al relevante gegevens over het erfpachtrecht. Ten slotte zijn de modellen voor aanvraag van hypothecaire financiering bij banken inmiddels aangepast en is ook daarin meer aandacht voor erfpacht.